

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Beate Brux
Sachverständige im Immobilien- und Grundstückswesen

Buchfinkweg 10, 55842 Stromberg
0151-50519993
beate.brux@outlook.de

Amtsgericht Rockenhausen
Kreuznacher Str. 37
67806 Rockenhausen

Datum: 06.01.2026

AZ des Gerichts: 2 K 41/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für die nachstehenden Grundstücke

67822 Gaugrehweiler, Hauptstr. 79
67822 Gaugrehweiler, Hauptstr. 83
67822 Gaugrehweiler, Hauptstr. (Scheune)

Wertermittlungstichtag	27.11.2025
Verkehrswert	252.000,00 €

Ausfertigung Nr.3

Dieses Gutachten enthält 67 Seiten.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	5
2. Grundstücksbeschreibung/Bestandsaufnahme	6
2.1. Makrolage.....	6
A.2.2. Mikrolage Hauptstr. 79	6
A.2.3. Topographie.....	7
A.2.4. Erschließung.....	7
A.2.5. Amtliches.....	7
A.2.6. Grundbuch.....	8
A.2.7. Rechtliche Gegebenheiten.....	8
A.3. Gebäudebeschreibung	9
A.3.1. Allgemeines.....	9
A.3.2. Ausstattung.....	10
A.3.3. Keller.....	10
A.3.4. Dach / Dachgeschoss.....	10
A.3.5. Außenverkleidung.....	10
A.3.6. Nebengebäude / Außenanlagen.....	10
A.3.7. Energetische Qualität.....	10
A.3.8. Wohnhaus.....	11
A.4. Verkehrswertermittlung	11
A.4.1. Allgemeines.....	12
A.4.2. Allgemeine Begriffserläuterung.....	12
A.4.2.1. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV).....	12
A.4.2.2. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV).....	13
A.4.2.3. Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).....	16
A.4.3. Wertermittlung.....	18
A.4.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV 2021).....	18
A.4.3.2. Bodenwertermittlung.....	19
A.4.3.2.1. Bodenrichtwert.....	19
A.4.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes.....	19
A.4.3.2.3. Nebenrechnung der Bodenwertermittlung.....	20
A.4.3.3. Ertragswertermittlung.....	21
A.4.3.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung.....	22
A.4.3.3.2. Nebenrechnung der Ertragswertermittlung.....	22
A.4.3.3.2.1. Nebenrechnung.....	22
A.4.3.4. Sachwertermittlung.....	22
A.4.3.4.1. Berechnung des Gebäudewertes.....	22
A.4.3.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	23
A.4.3.4.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung.....	23
A.4.3.4.1.2.1. Nebenrechnung Restnutzungsdauer.....	23
A.4.3.4.1.2.2. Nebenrechnung NHK 2010.....	24
A.4.3.4.1.2.3. Nebenrechnung Bauschäden/-mängel.....	25
A.4.3.4.2. Außenanlagen.....	25
A.4.3.4.3. Zusammenfassung der Sachwerte.....	26
A.4.3.4.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV).....	26
A.5. Zubehör	27
A.6. Wertbeeinflussende Belastungen	27
A.7. Verkehrswert	27
B.2.2. Mikrolage Hauptstr. 83	27
B.2.3. Topographie.....	28
B.2.4. Erschließung.....	28
B.2.5. Amtliches.....	28

B.2.6. Grundbuch.....	29
B.2.7. Rechtliche Gegebenheiten.....	29
B.3. Gebäudebeschreibung.....	30
B.3.1. Allgemeines.....	30
B.3.2. Ausstattung.....	31
B.3.3. Keller.....	31
B.3.4. Dach.....	31
B.3.5. Außenverkleidung.....	31
B.3.6. Außenanlagen.....	31
B.3.7. Energetische Qualität.....	31
B.3.8. Wohnhaus.....	31
B.4. Verkehrswertermittlung.....	32
B.4.1. Wertermittlung.....	32
B.4.1.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV 2021).....	32
B.4.1.2. Bodenwertermittlung.....	33
B.4.1.2.1. Bodenrichtwert.....	33
B.4.1.2.2. Ermittlung des Bodenwertes.....	34
B.4.1.2.3. Nebenrechnung der Bodenwertermittlung.....	34
B.4.1.3. Ertragswertermittlung.....	35
B.4.1.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung.....	36
B.4.1.3.2. Nebenrechnung der Ertragswertermittlung.....	36
B.4.1.3.2.1. Nebenrechnung.....	36
B.4.1.4. Sachwertermittlung.....	36
B.4.1.4.1. Berechnung des Gebäudewertes.....	36
B.4.1.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	37
B.4.1.4.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung.....	37
B.4.1.4.1.2.1. Nebenrechnung Restnutzungsdauer.....	37
B.4.1.4.1.2.2. Nebenrechnung NHK 2010.....	38
B.4.1.4.1.2.3. Nebenrechnung Bauschäden/-mängel.....	39
B.4.1.4.2. Außenanlagen.....	39
B.4.1.4.3. Zusammenfassung der Sachwerte.....	39
B.4.1.4.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV).....	40
B.5. Zubehör.....	40
B.6. Wertbeeinflussende Belastungen.....	40
B.7. Verkehrswert.....	41
C.2.2. Mikrolage Hauptstraße (Scheune).....	41
C.2.3. Topographie.....	41
C.2.4. Erschließung.....	42
C.2.5. Amtliches.....	42
C.2.6. Grundbuch.....	43
C.2.7. Rechtliche Gegebenheiten.....	43
C.3. Gebäudebeschreibung.....	43
C.3.1. Allgemeines.....	44
C.3.2. Ausstattung.....	44
C.3.3. Keller.....	44
C.3.4. Dach.....	44
C.3.5. Außenverkleidung.....	45
C.3.6. Außenanlagen.....	45
C.4. Verkehrswertermittlung.....	45
C.4.1. Wertermittlung.....	45
C.4.1.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV 2021).....	45
C.4.1.2. Bodenwertermittlung.....	46
C.4.1.2.1. Bodenrichtwert.....	46
C.4.1.2.2. Ermittlung des Bodenwertes.....	46

C.4.1.2.3. Nebenrechnung der Bodenwertermittlung.....	47
C.4.1.3. Ertragswertermittlung.....	48
C.4.1.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung.....	49
C.4.1.3.2. Nebenrechnung der Ertragswertermittlung.....	49
C.4.1.3.2.1. Nebenrechnung.....	49
C.4.1.4. Sachwertermittlung.....	49
C.4.1.4.1. Berechnung des Gebäudewertes	49
C.4.1.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	50
C.4.1.4.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung.....	50
C.4.1.4.1.2.1. Nebenrechnung Restnutzungsdauer.....	50
C.4.1.4.2. Zusammenfassung der Sachwerte.....	51
C.4.1.4.3. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV).....	51
C.5. Zubehör.....	52
C.6. Wertbeeinflussende Belastungen.....	52
C.7. Verkehrswert.....	52
3. Zusammenstellung der Verkehrswerte.....	53
4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	54
5. Verzeichnis der Anlagen.....	55

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Rockenhausen Kreuznacher Straße 37 67806 Rockenhausen
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Tag der Ortsbesichtigung	27.11.2025
Teilnehmer am Ortstermin	Sachverständige Herr Frau
Umfang der Besichtigung	Es wurde eine Außen- und Teil-Innenbesichtigung der Bewertungsobjekte durchgeführt.
Wertermittlungs-Grundlagen	Liegenschaftskarte vom 05.11.2025 Bodenrichtwertkarte vom 05.11.2025 Auskunft aus dem Bodenschutzkataster (Altlastenverzeichnis) vom 24.11.2025 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.11.2025 Denkmalverzeichnis des Donnersbergkreises Grundbuchauszug vom 15.09.2025 Auskunft aus der Grundakte im Grundbuch vom 13.11.2025 Fotos

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Gesetzen und Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Wertermittlungsrichtlinie (WertR)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte sind nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet.

Rechte an Karten und -ausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

2. Grundstückbeschreibung/Bestandsaufnahme der Grundstücke

2.1. Makrolage

Ort	Gaugrehweiler – im Münstertal, Nordpfälzer Bergland
Einwohnerzahl	512 (Stand 31.12.2024)
Kreis	Donnersbergkreis
Verbandsgemeinde	Nordpfälzer Land
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Lage	9 km östlich von Alsenz 11 km östlich von Rockenhausen 22 km südlich von Bad Kreuznach 40 km nördlich von Kaiserslautern
Verkehrslage	L 400 führt direkt durch den Ort
Verkehrsmittel	Busverbindung nach Alsenz vorhanden mit Anbindung an den nächsten Bahnhof (Alsenz-Bahn)
Entfernung zur nächsten Autobahn	22 km zur Auffahrt auf die A 63 (Kaiserslautern – Mainz)
Einkaufsmöglichkeiten	Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ort (Bäcker, Metzger, kleines Lebensmittelgeschäft, Blumenladen, Tankstelle)
Gesundheitliche Versorgung	Hausarzt und Apotheke
Kinder	Grundschule und Kindertagesstätte in Alsenz

A.2.2. Mikrolage – Hauptstr. 79

Grundstücksgröße	Flurstück 2220	236 m ²
Wohn- bzw. Geschäftslage	Durchfahrtstrasse ländlich geprägt mit gemischter Baufläche	
Art der Bebauung	weitgehend geschlossene zweigeschossige Bebauung	
Immissionen	ggf. Geräuschbelästigung durch Gewerbebetriebe sowie durch den Durchfahrtsverkehr möglich.	

A.2.3. Topographie

Topographische Lage	eben
Straßenfront	ca. 21,0 m
Mittlere Tiefe	ca. 19,0 m
Grundstücksform	rechteckig
Höhenlage zur Straße	absteigend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Grenzbebauung
Einfriedung	Gebäude - ohne, Garten - Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit Augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund. Nähere Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

A.2.4. Erschließung

Erschließungszustand	erschließungsbeitragsfrei
Straßenart	Hauptstraße
Verkehr	mittleres Verkehrsaufkommen
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Wasser Strom Kanalanschluss

A.2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan	M – Gemischte Baufläche
Bebauungsplan	nicht vorhanden, bebaubar nach § 34 BauGB
Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	keine vorhanden
Beschränkung nach dem WoBindG	keine vorhanden
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb vorhanden
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung anhängig
Altlasten	gemäß Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 24.11.2025 ist das Grundstück nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Baulasten nicht vorhanden

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren nicht vorhanden

Denkmalschutz Denkmalzone

A.2.6. Grundbuch

Grundbuch von Gaugrehweiler

Blatt 1144

Gemarkung Gaugrehweiler

Einsicht Das Grundbuch wurde eingesehen, Grundbuchauszug vom 15.09.2025 liegt vor.

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m ²)
	2220	Gebäude- und Freifläche	236

Summe Flurstücke 236

A.2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II

lfd. Nr. 1: unentgeltliches Recht, aus dem auf PL.Nr. 168 A befindlichen Brunnen für alle Zukunft das nötige Wasser zu holen, für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 169 A eingetragen am 20.05.1896, gemäß Bewilligung vom 23.05.1905 (ohne Wert)

lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 176 gemäß Urteil des Amtsgerichts Rockenhausen vom 17.05.1995 – 3 C 33/95 – eingetragen am 28.09.1995.
betroffene Fläche: 1,30 m Breite entlang der Grenze Flurstück 169, ca. 24,7 m² (Wert € 1.235,00)

lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsanordnung, eingetragen am 15.09.2025.

Anmerkung Schuldverhältnisse die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigte) Rechten, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie

Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Baugenehmigung

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnten nicht überprüft werden, da die Bauakte nicht vorhanden ist. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

A.3. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

A.3.1. Allgemeines

Objekt	Zweifamilienhaus, 2-geschossig, DG nicht ausgebaut, Wohnfläche ca. 135 m ² , unterkellert
Nutzungsart	Wohnzwecke
Art des Gebäudes	Zweifamilienhaus
Bauweise	geschlossen
Baujahr	ca. 1760
Modernisierungsumfang	nicht ausreichend
Unterhaltungsstau	vorhanden
Belichtung und Belüftung	unterdurchschnittlich
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt befindet sich in einem bewohnbaren Zustand. Der Unterhaltungsstau müsste behoben werden.
Konstruktionsart	Massivbau
Mieter	vorhanden (EG: 40 m ²)
Bauschäden und Baumängel	Treppengeländer nicht ausreichend befestigt. Die Fassade des Gebäudes hat Schäden. Die Einfahrt ist nicht befestigt. Die Außenanlagen sind in keinem befriedigenden Zustand.
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der

Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen werden konnten.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

A.3.2. Ausstattung

Umfassungswände	massive Steinwände
Erdgeschossdecke	Holz mit natürlicher Füllung
Geschosstreppen	Beton mit Natursteinbelag

A.3.3. Keller

Unterkellerungsart	massive Steinwände
--------------------	--------------------

A.3.4. Dach

Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Tonziegeln
Dachrinnen Fallrohre aus	Metall
Dachdämmung	nicht bekannt

A.3.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Putz
------------------	------

A.3.6. Außenanlagen

Außenanlagen	ungepflegt bzw. nicht befestigt
--------------	---------------------------------

A.3.7. Energetische Qualität

Energieausweis	liegt nicht vor
----------------	-----------------

A.3.8. Wohnhaus

Fläche	ca. 135 m ²
Fenster	Kunststoff
Verglasung	2-fach-Verglasung
Rollläden	Kunststoff
Eingangstür	Kunststoff
Innentüren	Holznachbildung
Innenwände	Massiv
Bodenbeläge	Laminat und Fliesen
Elektroinstallation	einfach
Heizung	Zentralheizung Öl
Warmwasserversorgung	über die Zentralheizung bzw. Boiler
Küchenausstattung	einfach
Sanitäreinrichtung	Badewanne und Dusche, einfacher Standard
Technische Ausstattung	einfach
Balkon/Terrasse	nicht vorhanden
Garage/Stellplatz	nicht vorhanden

A.4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für das bebaute Grundstück in

67822 Gaugrehweiler

Hauptstraße 79

Gemarkung	Gaugrehweiler
Flurstück	2220
Grundstücksgröße insgesamt	236 m ²
Wertermittlungsstichtag	27.11.2025

A.4.1. Allgemeines

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Wertermittlungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird durch die Sachverständige auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV 2021 abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt. Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (-soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

A.4.2. Allgemeine Begriffserläuterung zu der Wertermittlung

(Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

A.4.2.1. Vergleichswertverfahren (§§24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Wertermittlung, wenn - wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen- sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Zur Ableitung des Verkehrswertes werden tatsächlich realisierte Kaufpreise solcher Grundstücke oder Eigentumswohnungen herangezogen, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Faktoren hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Die Vergleichspreise werden nach sachverständiger Auswahl gegen Gebühr aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses ermittelt. Dabei kommt es sehr auf die Erfahrung und die Ortskenntnis des Sachverständigen an, um die Vergleichsfälle angemessen würdigen, d.h. ggf. mit sachgerechten Zu- oder Abschlägen korrigieren zu können.

Gesetzliche Grundlagen

§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im

Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder

2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 25 Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§ 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

(1) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

(2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf dem Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

A.4.2.2. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren ist für die Verkehrswertermittlung von Objekten geeignet, bei welchen Renditeüberlegungen, d.h. die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im Vordergrund steht. Vorzugsweise wird dieses Verfahren bei Mehrfamilienwohnhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Bürogebäuden oder sonstigen Gewerbeobjekten, aber auch bei Eigentumswohnungen angewandt. Der Ertragswert ermittelt sich aus dem Barwert (oder „Gegenwartswert“) aller zukünftigen Erträge.

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus

- dem Bodenwert

- den Reinerträgen und
- dem Barwertfaktor (unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des marktorientierten Liegenschaftszinssatzes).

Der am Wertermittlungsstichtag marktüblich zu erzielendem Reinertrag des Objekts wird dabei über dessen Restnutzungsdauer mithilfe des finanzmathematischen Vervielfältigers (Barwertfaktor für die Kapitalisierung) kapitalisiert. Die Kapitalisierung erfolgt aufgrund eines speziellen Liegenschaftszinssatzes, mit dem die allgemeinen, vom Grundstücksmarkt erwarteten Ertrags- und Wertentwicklungen berücksichtigt werden.

Dieser Liegenschaftszinssatz ist damit auch als Maß für das mit einer Immobilie verbundene Risiko zu interpretieren. Neben dem kapitalisierten Reinertrag ist zusätzlich der Bodenwert zu berücksichtigen. Der so ermittelte Ertragswert ist zunächst vorläufiger Natur. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. ein Instandhaltungstau, Rechte am Grundstück etc.; s. §8 ImmoWertV) müssen ggf. gesondert berücksichtigt werden.

Gesetzliche Grundlagen

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 31 Reinertrag; Rohertrag

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 32 Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 5 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der Ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34) abzuleiten.

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Darunter versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen

Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete).

Die Werteinflüsse sind daher durch Anpassung der entsprechenden Wertansätze durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

A.4.2.3. Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert der Immobilie als Ersatzbeschaffungswert der baulichen und sonstigen Anlagen (Herstellungskosten der baulichen Anlage) zusammen mit dem Bodenwert ermittelt, wobei die altersbedingte Wertminderung sowie die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV), insbesondere Baumängel und Bauschäden sowie wirtschaftliche Wertminderungen und Werterhöhungen zusätzlich berücksichtigt werden müssen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§39) zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. ein Instandhaltungstau, Rechte am Grundstück etc.; s. §8 ImmoWertV) müssen auch hier ggf. gesondert berücksichtigt werden. Es eignet sich insbesondere für Objekte, die überwiegend unter dem Aspekt der Eigennutzung (also z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser) gehandelt werden.

Gesetzliche Grundlagen

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

- (1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.
- (2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus
 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.
- (4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

- (1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.
- (2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

§ 37 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

§ 38 Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

§ 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) berücksichtigen nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert oder Zeitwert des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und in der Regel fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und somit bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind, (z.B. Sauna im Einfamilienhaus).

Falls sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden befinden, redet man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Baunebenkosten gehören zu den Herstellungskosten, welche als Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung, Genehmigungen definiert sind. Die Höhe ist abhängig von der Gebäudeart, dem Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude. Die

Baunebenkosten sind in den Kostenkennwerten der Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Gesamtnutzungsdauer

Gemeint ist die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der allgemeinen Meinung wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Die Gesamtnutzungsdauer bei gewerblich genutzten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist wesentlich geringer, da zur Erzielung effektiver Erträge öfters Umbauten und Modernisierungen erforderlich sind. Hier ist nach der allgemeinen Meinung die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer auf 40 bis 70 Jahre begrenzt.

Außenanlagen

Sind die mit dem Grundstück festverbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und der Grundstücksgrenze, Wegebefestigung, Gartenanlagen sowie Einfriedungen.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Darunter versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete).

Die Werteeinflüsse sind daher durch Anpassung der entsprechenden Wertansätze durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

A.4.3. Wertermittlung

A.4.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV 2021)

Verkehrswertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstückes mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsobjekt betreffende besonderen objektspezifischen

Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen: Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie es sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwertes.

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und den kapitalisierten Erträgen der nutzbaren baulichen Anlagen.

A.4.3.2. Bodenwertermittlung

A.4.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert 01.01.2024 = 50,00 € / m²

Eigenschaften der Richtwertzone Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf.

Bauliche Nutzung: M (gemischte Baufläche)
Baureifes Land
Erschließungskosten: beitragsfrei
offene zweigeschossige Bebauung
Grundstücksgröße: 900 m²

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 05.11.2025 liegt vor.

A.4.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der

baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

**erschließungsfreies
Bauland**

$236 \text{ m}^2 * 72,09 \text{ €/m}^2 = 17.013,24 \text{ €}$
(siehe differenzierte Nebenrechnung)

**davon sind Zonen dem
bebauten Grundstücksteil
zuzuordnen**

**erschließungsfreies
Bauland**

236 m²

**Bodenwert ohne objektspezifische
Grundstücksmerkmale**

17.013,24 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)

0,00 €

**Objektspezifische Grundstücksmerkmale
(selbständig nutzbare Flächen)**

0,00 €

**Bodenwert mit objektspezifischen
Grundstücksmerkmale**

gesamt

17.013,24 €

A.4.3.2.3. Nebenrechnung der Bodenwertermittlung

**Richtwert /Differenzen zum Bewertungsgrundstück
Abweichung Ab-/ Zuschläge**

der GFZ	0,00%	0,00 €/m ²
der Grundstücksgröße	+ 44,18%	+ 22,09 €/m ²
der Grundstücksform	0,00%	0,00 €/m ²
der Grundstückslage	0,00%	0,00 €/m ²
der Übertiefe	0,00%	0,00 €/m ²
des Erschließungszustandes	0,00%	0,00 €/m ²
der baulichen Ausnutzbarkeit	0,00%	0,00 €/m ²
der vorhandenen Bebauung	0,00%	0,00 €/m ²
der Marktanpassung	0,00%	0,00 €/m ²
Summe der Abweichungen:		+ 22,09 €/m ²

**Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung
der Abweichungen**

72,09 €

A.4.3.3. Ertragswertermittlung**Berechnung des Ertragswertes****Nettokaltmiete (marktüblich)**

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	monatlich in €	jährlich in €
Wohnhaus	135,00	4,50	607,50	7.290,00

Jährliche Nettokaltmiete

7.290,00 €

Anmerkung

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde nach der vorliegenden Liegenschaftskarte von mir vorgenommen. Die Berechnungen können teilweise von den üblicherweise angewendeten Regelwerken (z.B. WoFIV, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Für die Übereinstimmung der Flächen mit den tatsächlichen Gegebenheiten wird von der Gutachterin keinerlei Haftung übernommen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)**Verwaltungskosten 298,00€/WE**

596,00 €

**Instandhaltungsaufwendungen 11,70 €/m²
Wohnhaus mit 135 m²**

1.579,50 €

Mietausfallrisiko 2,00 %

145,80 €

Summe BWK

2.321,30 €

Jährlicher Reinertrag

4.968,70 €

**Reinertragsanteil des Bodens
Liegenschaftszins * Bodenwertanteil**

2,00 % * 17.013,24 €

- 340,26 €

**Ertrag der nutzbaren baulichen
Anlagen**

4.628,44 €

**Wirtschaftliche Restnutzungs-
dauer der Gebäude**

30 Jahre (geschätzt)

**Barwertfaktor
bei 30 Jahren Restnutzungsdauer
und 2,00 % Liegenschaftszinssatz**

* 22,40

**Ertragswert der nutzbaren baulichen
Anlagen**

103.677,06 €

Nicht selbständiger Bodenwertanteil

17.013,24 €

**Vorläufiger Ertragswert des bebauten
Grundstücksteils**

120.690,30 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbständig nutzbare Flächen) 0,00 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein) 0,00 €

A.4.3.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Bauschäden / -mängel 0,00 €

Summe objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung 0,00 €

Ertragswert insgesamt 120.690,30 €

rd. 121.000,00 €

A.4.3.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

A.4.3.3.2.1. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel*) – Einzelaufstellung

Bezeichnung Wohnhaus	Wert
	0,00 €

Summe 0,00 €

A.4.3.4. Sachwertermittlung

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf Grundlage der Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

A.4.3.4.1. Berechnung des Gebäudewertes

Bruttogrundfläche (BGF) in m² 248 m²

Fiktives Baujahr 1995

Quelle Typbeschreibung aus den „Normalherstellungs-kosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und

Städtebau, hier: Reihenmittelhaus Typ 3.12
Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	560,00 € / m ² BGF	
Wertermittlungsstichtag	27.11.2025	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	189,7	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten 17 %) am Wertermittlungsstichtag	$560 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 189,7 / 100 = 1.062,32 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungskosten der Gebäude am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$248 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.062,32 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	263.455,36 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer (siehe Nebenrechnung)	30 Jahre (geschätzt)	
Wertminderung wegen Alters (linear) 62,5 % der Herstellungskosten (incl. Baunebenkosten)		- 164.659,60 €
Gebäudezeitwert		98.795,76 €

A.4.3.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden / -mängel (siehe Nebenrechnung)	0,00 €
Vorläufiger Gebäudewert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale	98.795,76 €

A.4.3.4.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

A.4.3.4.1.2.1. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 2 der Sachwertrichtlinie vom 5. September

2012, herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Ursprüngliches Baujahr 1760

**Gebäudealter zum
Wertermittlungsstichtag** 265 Jahre

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	4

Modernisierungsgrad nicht modernisiert

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzung- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks auf 30 Jahre geschätzt.

Fiktives Baujahr 1995

A.4.3.4.1.2.2. Nebenrechnung NHK 2010

Kostenkernwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp Reihenmittelhaus, Typ 3.12	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	505	560	640	775	965

Bauteil	Gewichtung	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23		100			
Dach	15		100			
Fenster und Außentüren	11		100			
Innenwände und Türen	11		100			
Deckenkonstrukt. und Treppen	11		100			
Fußböden	5		100			
Sanitäreinrichtungen	9		100			
Heizung	9		100			
Sonstige technische Ausstattung	6		100			

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 560 €/m ² BGF	128,80 €/m ² BGF
Dach	15 % * 100 % * 560 €/m ² BGF	84,00 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 560 €/m ² BGF	61,60 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	11 % * 100 % * 560 €/m ² BGF	61,60 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 560 €/m ² BGF	61,60 €/m ² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 560 €/m ² BGF	28,00 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 560 €/m ² BGF	50,40 €/m ² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 560 €/m ² BGF	50,40 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 560 €/m ² BGF	33,60 €/m ² BGF
	Summe	560 €/m² BGF
	Ausstattungsstandard	2

A.4.3.4.1.2.3. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel*) – Einzelaufstellung

Bezeichnung Wohnhaus	Wert
	0,00 €

Summe 0,00 €

A.4.3.4.2. Außenanlagen

Herstellungskosten des Wohngebäudes 263.455,36 €

Berechnung der Außenanlagen prozentual

Allgemeines Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4 % bis 8 % der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 4 % der Herstellungskosten bewertet.

Herstellungskosten der Außenanlagen 4 % aus 263.455,36 € 10.538,21 €

Wertminderung wegen Alters
62,5 % der Herstellungskosten - 6.586,38 €

Wert der Außenanlagen insgesamt 3.951,83 €

A.4.3.4.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Wohnhaus	98.795,76 €
Wert der Außenanlagen	3.951,83 €
Bodenwert	17.013,24 €
Vorläufiger Sachwert	119.760,83 €

A.4.3.4.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)**Zuschlag / Abschlag**

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag rund 2,5 % höher abweichend des ermittelten Sachwerts.

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (mit Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	119.760,83 €
Allgemeiner Marktanpassungs- Zu- / Abschlag hier 2,5 %	2.994,02 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	122.754,85 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	122.754,85 €
Gerundeter Sachwert	rd. 123.000,00 €

A.5. Zubehör

Der Zubehörbegriff ergibt sich aus § 55 ZVG und § 97 BGB.

Zubehör wurde bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

A.6. Wertbeeinflussende Belastungen

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Belastungen.

A.7. Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwerts liegen.

Der Ertragswert wurde mit 121.000,00 € ermittelt.

Der Sachwert wurde mit 123.000,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das gesamte Grundstück in

67822 Gaugrehweiler, Hauptstr. 79

Gemarkung

Gaugrehweiler

Flurstück

2220

wurde zum Wertermittlungstichtag 27.11.2025 mit

123.000,00 €

In Worten: Einhundertdreißigtausend EURO geschätzt.

B.2.2. Mikrolage – Hauptstr. 83

Grundstücksgröße

Flurstück 2222

171 m²

Wohn- bzw. Geschäftslage

Durchfahrtstrasse ländlich geprägt mit gemischter Baufläche

Art der Bebauung

weitgehend geschlossene zweigeschossige Bebauung

Immissionen

ggf. Geräuschbelästigung durch Gewerbebetriebe sowie durch den Durchfahrtsverkehr möglich.

B.2.3. Topographie

Topographische Lage	eben
Straßenfront	ca. 7,50 m
Mittlere Tiefe	ca. 21,00 m
Grundstücksform	rechteckig
Höhenlage zur Straße	absteigend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Grenzbebauung
Einfriedung	Gebäude - ohne, Garten - Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit Augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund. Nähere Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

B.2.4. Erschließung

Erschließungszustand	erschließungsbeitragsfrei
Straßenart	Hauptstraße
Verkehr	mittleres Verkehrsaufkommen
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Wasser Strom Kanalanschluss

B.2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan	M – Gemischte Baufläche
Bebauungsplan	nicht vorhanden, bebaubar nach § 34 BauGB
Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	keine vorhanden
Beschränkung nach dem WoBindG	keine vorhanden
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb vorhanden
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung anhängig
Altlasten	gemäß Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 24.11.2025 ist das Grundstück nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Baulasten nicht vorhanden

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren nicht vorhanden

Denkmalschutz Denkmalzone

B.2.6. Grundbuch

Grundbuch von Gaugrehweiler

Blatt 1144

Gemarkung Gaugrehweiler

Einsicht Das Grundbuch wurde eingesehen, Grundbuchauszug vom 15.09.2025 liegt vor.

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
	2222	Gebäude- und Freifläche	171

Summe Flurstücke 171

B.2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsanordnung, eingetragen am 15.09.2025.

Anmerkung Schuldverhältnisse die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigte) Rechten, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Baugenehmigung Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnten nicht überprüft werden, da die Bauakte nicht vorhanden ist. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

B.3. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

B.3.1. Allgemeines

Objekt	Einfamilienhaus, 2-geschossig, DG nicht ausgebaut, ca. 96 m ² Wohnfläche, unterkellert
Nutzungsart	Wohnzwecke
Art des Gebäudes	Einfamilienhaus
Bauweise	geschlossen
Baujahr	ca. 1760
Modernisierungsumfang	nicht ausreichend
Unterhaltungsstau	vorhanden
Belichtung und Belüftung	unterdurchschnittlich
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt befindet sich in einem bewohnbaren Zustand. Der Unterhaltungsstau müsste behoben werden.
Konstruktionsart	Massivbau
Mieter	nicht vorhanden
Bauschäden und Baumängel	Die Fassade des Gebäudes hat Schäden.
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen werden konnten. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

B.3.2. Ausstattung

Umfassungswände	massive Steinwände
Erdgeschossdecke	Holz mit natürlicher Füllung
Geschosstreppen	Beton mit Fliesenbelag

B.3.3. Keller

Unterkellerungsart	massive Steinwände
--------------------	--------------------

B.3.4. Dach

Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Tonziegeln
Dachrinnen Fallrohre aus	Metall
Dachdämmung	nicht bekannt

B.3.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Putz
------------------	------

B.3.6. Außenanlagen

Außenanlagen	Terrasse, kleiner Garten
--------------	--------------------------

B.3.7. Energetische Qualität

Energieausweis	liegt nicht vor
----------------	-----------------

B.3.8. Wohnhaus

Fläche	ca. 96 m ²
Fenster	Holz
Verglasung	2-fach-Verglasung
Rollläden	Kunststoff
Eingangstür	Holz

Innentüren	Holznachbildung
Innenwände	Massiv
Bodenbeläge	Laminat und Fliesen
Elektroinstallation	einfach
Heizung	Zentralheizung Öl
Warmwasserversorgung	über die Zentralheizung bzw. Boiler
Küchenausstattung	einfach
Sanitäreinrichtung	Badewanne und Dusche, einfacher Standard
Technische Ausstattung	einfach
Balkon/Terrasse	vorhanden
Garage/Stellplatz	nicht vorhanden

B.4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für das bebaute Grundstück in

67822 Gaugrehweiler

Hauptstraße 83

Gemarkung	Gaugrehweiler
Flurstück	2222
Grundstücksgröße insgesamt	171 m ²
Wertermittlungstichtag	27.11.2025

B.4.1. Wertermittlung

B.4.1.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV 2021)

Verkehrswertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstückes mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der

Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsobjekt betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen: Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie es sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwertes.

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und den kapitalisierten Erträgen der nutzbaren baulichen Anlagen.

B.4.1.2. Bodenwertermittlung

B.4.1.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert 01.01.2024 = 50,00 € / m²

Eigenschaften der Richtwertzone Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf.

Bauliche Nutzung: M (gemischte Baufläche)
Baureifes Land
Erschließungskosten: beitragsfrei
offene zweigeschossige Bebauung
Grundstücksgröße: 900 m²

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 05.11.2025 liegt vor.

B.4.1.2.2. Ermittlung des Bodenwertes**Allgemeines**

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

**erschließungsfreies
Bauland**

171 m² * 72,09 €/m² = 12.327,39 €
(siehe differenzierte Nebenrechnung)

**davon sind Zonen dem
bebauten Grundstücksteil
zuzuordnen****erschließungsfreies
Bauland**171 m²**Bodenwert ohne objektspezifische
Grundstücksmerkmale**

12.327,39 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)

0,00 €

**Objektspezifische Grundstücksmerkmale
(selbständig nutzbare Flächen)**

0,00 €

**Bodenwert mit objektspezifischen
Grundstücksmerkmalen****gesamt****12.327,39 €****B.4.1.2.3. Nebenrechnung der Bodenwertermittlung****Richtwert /Differenzen zum Bewertungsgrundstück
Abweichung Ab-/ Zuschläge**

der GFZ	0,00%	0,00 €/m ²
der Grundstücksgröße	+ 44,18%	+ 22,09 €/m ²
der Grundstücksform	0,00%	0,00 €/m ²
der Grundstückslage	0,00%	0,00 €/m ²
der Übertiefe	0,00%	0,00 €/m ²
des Erschließungszustandes	0,00%	0,00 €/m ²
der baulichen Ausnutzbarkeit	0,00%	0,00 €/m ²
der vorhandenen Bebauung	0,00%	0,00 €/m ²
der Marktanpassung	0,00%	0,00 €/m ²
Summe der Abweichungen:		+ 22,09 €/m ²

**Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung
der Abweichungen**

72,09 €

B.4.1.3. Ertragswertermittlung**Berechnung des Ertragswertes****Nettokaltmiete (marktüblich)**

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	monatlich in €	jährlich in €
Wohnhaus	96,00	4,50	432,00	5.184,00

Jährliche Nettokaltmiete

5.184,00 €

Anmerkung

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde nach der vorliegenden Liegenschaftskarte von mir vorgenommen. Die Berechnungen können teilweise von den üblicherweise angewendeten Regelwerken (z.B. WoFIV, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Für die Übereinstimmung der Flächen mit den tatsächlichen Gegebenheiten wird von der Gutachterin keinerlei Haftung übernommen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)**Verwaltungskosten 298,00€/WE**

298,00 €

**Instandhaltungsaufwendungen 11,70 €/m²
Wohnhaus mit 96 m²**

1.123,20 €

Mietausfallrisiko 2,00 %

103,68 €

Summe BWK

1.524,88 €

Jährlicher Reinertrag

3.659,12 €

**Reinertragsanteil des Bodens
Liegenschaftszins * Bodenwertanteil**

2,00 % * 12.327,39 €

- 246,55 €

**Ertrag der nutzbaren baulichen
Anlagen**

3.412,57 €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude 30 Jahre (geschätzt)**Barwertfaktor
bei 30 Jahren Restnutzungsdauer
und 2,00 % Liegenschaftszinssatz**

* 22,40

**Ertragswert der nutzbaren baulichen
Anlagen**

76.441,57 €

Nicht selbständiger Bodenwertanteil

12.327,39 €

**Vorläufiger Ertragswert des bebauten
Grundstücksteils**

88.768,96 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbständig nutzbare Flächen) 0,00 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein) 0,00 €

B.4.1.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Bauschäden / -mängel 0,00 €

Summe objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung 0,00 €

Ertragswert insgesamt 88.768,96 €

rd. 89.000,00 €

B.4.1.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

B.4.1.3.2.1. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel*) – Einzelaufstellung

Bezeichnung Wohnhaus	Wert
	0,00 €

Summe 0,00 €

B.4.1.4. Sachwertermittlung

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf Grundlage der Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

B.4.1.4.1. Berechnung des Gebäudewertes

Bruttogrundfläche (BGF) in m² 180 m²

Fiktives Baujahr 1995

Quelle Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Reihenmittelhaus Typ 3.12
Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	560,00 € / m ² BGF	
Wertermittlungsstichtag	27.11.2025	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	189,7	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten 17 %) am Wertermittlungsstichtag	$560 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 189,7 / 100 = 1.062,32 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungskosten der Gebäude am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$180 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.062,32 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	191.217,60 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer (siehe Nebenrechnung)	30 Jahre (geschätzt)	
Wertminderung wegen Alters (linear) 62,5 % der Herstellungskosten (incl. Baunebenkosten)		- 119.511,00 €
Gebäudezeitwert		71.706,60 €
B.4.1.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Bauschäden / -mängel (siehe Nebenrechnung)		0,00 €
Vorläufiger Gebäudewert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale		71.706,60 €

B.4.1.4.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

B.4.1.4.1.2.1. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 2 der Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012, herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Ursprüngliches Baujahr 1760

**Gebäudealter zum
Wertermittlungsstichtag** 265 Jahre

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	4

Modernisierungsgrad nicht modernisiert

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzung- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks auf 30 Jahre geschätzt.

Fiktives Baujahr 1995

B.4.1.4.1.2.2. Nebenrechnung NHK 2010

Kostenkernwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp Reihenmittelhaus, Typ 3.12	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	505	560	640	775	965

Bauteil	Gewichtung	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23		100			
Dach	15		100			
Fenster und Außentüren	11		100			
Innenwände und Türen	11		100			
Deckenkonstrukt. und Treppen	11		100			
Fußböden	5		100			
Sanitäreinrichtungen	9		100			
Heizung	9		100			
Sonstige technische Ausstattung	6		100			

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 560 €/m ² BGF	128,80 €/m ² BGF
Dach	15 % * 100 % * 560 €/m ² BGF	84,00 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 560 €/m ² BGF	61,60 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	11 % * 100 % * 560 €/m ² BGF	61,60 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 560 €/m ² BGF	61,60 €/m ² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 560 €/m ² BGF	28,00 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 560 €/m ² BGF	50,40 €/m ² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 560 €/m ² BGF	50,40 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 560 €/m ² BGF	33,60 €/m ² BGF
	Summe	560 €/m² BGF
	Ausstattungsstandard	2

B.4.1.4.1.2.3. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel*) – Einzelaufstellung

Bezeichnung Wohnhaus	Wert
	0,00 €

Summe 0,00 €

B.4.1.4.2. Außenanlagen

Herstellungskosten des Wohngebäudes 191.217,60 €

Berechnung der Außenanlagen prozentual

Allgemeines Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4 % bis 8 % der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 4 % der Herstellungskosten bewertet.

Herstellungskosten der Außenanlagen 4 % aus 191.217,60 € 7.648,70 €

Wertminderung wegen Alters 62,5 % der Herstellungskosten - 4.780,44 €

Wert der Außenanlagen insgesamt 2.868,26 €

B.4.1.4.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Wohnhaus 71.706,60 €

Wert der Außenanlagen 2.868,26 €

Bodenwert	12.327,39 €
Vorläufiger Sachwert	86.902,25 €

B.4.1.4.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Zuschlag / Abschlag

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag rund 2,5 % höher abweichend des ermittelten Sachwerts.

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (mit Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	86.902,25 €
Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier 2,5 %	2.172,56 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	89.074,81 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	89.074,81 €
Gerundeter Sachwert	rd. 89.000,00 €

B.5. Zubehör

Der Zubehörbegriff ergibt sich aus § 55 ZVG und § 97 BGB.

Zubehör wurde bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

B.6. Wertbeeinflussende Belastungen

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Belastungen.

B.7. Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwerts liegen.

Der Ertragswert wurde mit 89.000,00 € ermittelt.

Der Sachwert wurde mit 89.000,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das gesamte Grundstück in

67822 Gaugrehweiler, Hauptstr. 83

Gemarkung Gaugrehweiler

Flurstück 2222

wurde zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2025 mit

89.000,00 €

In Worten: Neunundachtzigtausend EURO geschätzt.

C.2.2. Mikrolage – Hauptstraße (Scheune)

Grundstücksgröße Flurstück 2248 282 m²

Wohn- bzw. Geschäftslage Durchfahrtstrasse ländlich geprägt mit gemischter Baufläche

Art der Bebauung weitgehend geschlossene zweigeschossige Bebauung

Immissionen ggf. Geräuschbelästigung durch Gewerbebetriebe sowie durch den Durchfahrtsverkehr möglich.

C.2.3. Topographie

Topographische Lage eben

Straßenfront ca. 15,00 m

Mittlere Tiefe ca. 18,00 m

Grundstücksform rechteckig

Höhenlage zur Straße aufsteigend

**Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten** Grenzbebauung

Einfriedung	ohne
Baugrund, Grundwasser (soweit Augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund. Nähere Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

C.2.4. Erschließung

Erschließungszustand	erschließungsbeitragsfrei
Straßenart	Hauptstraße
Verkehr	mittleres Verkehrsaufkommen
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Wasser Strom Kanalanschluss

C.2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan M	Gemischte Baufläche
Bebauungsplan	nicht vorhanden, bebaubar nach § 34 BauGB
Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	keine vorhanden
Beschränkung nach dem WoBindG	keine vorhanden
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb vorhanden
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung anhängig
Altlasten	gemäß Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 24.11.2025 ist das Grundstück nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Baulasten	nicht vorhanden
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	nicht vorhanden
Denkmalschutz	Denkmalzone

C.2.6. Grundbuch

Grundbuch von	Gaugrehweiler
Blatt	1144
Gemarkung	Gaugrehweiler
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen, Grundbuchauszug vom 15.09.2025 liegt vor.

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m ²)
	2248	Gebäude- und Freifläche	282

Summe Flurstücke 282

C.2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II lfd. Nr. 3; Zwangsversteigerungsanordnung, eingetragen am 15.09.2025.

Anmerkung Schuldverhältnisse die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigte) Rechten, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Baugenehmigung Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnten nicht überprüft werden, da die Bauakte nicht vorhanden ist. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

C.3. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

C.3.1. Allgemeines

Objekt	Scheune mit ca. 124 m ² Nutzfläche
Art des Gebäudes	landwirtschaftliches Gebäude
Bauweise	geschlossen
Baujahr	ca. 1760
Modernisierungsumfang	nicht ausreichend
Unterhaltungssau	vorhanden
Belichtung und Belüftung	unterdurchschnittlich
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Daher ist der Zustand nur bedingt einzuschätzen.
Konstruktionsart	Massivbau
Mieter	nicht vorhanden
Bauschäden und Baumängel	nicht erkennbar
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen werden konnten. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

C.3.2. Ausstattung

Umfassungswände	massive Steinwände
Erdgeschossdecke	-
Geschosstreppen	-

C.3.3. Keller

Unterkellerungsart	-
---------------------------	---

C.3.4. Dach

Dachform	Satteldach
-----------------	------------

Dachkonstruktion	Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Tonziegeln
Dachrinnen Fallrohre aus	Metall
Dachdämmung	nicht bekannt

C.3.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	-
-------------------------	---

C.3.6. Außenanlagen

Außenanlagen	gepflasterter Vorplatz, der als Parkfläche (3 PKW) der Eigentümer genutzt wird
---------------------	--

C.4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für das bebaute Grundstück in

67822 Gaugrehweiler

Hauptstraße (Scheune)

Gemarkung	Gaugrehweiler
Flurstück	2248
Grundstücksgröße insgesamt	282 m ²
Wertermittlungstichtag	27.11.2025

C.4.1. Wertermittlung

C.4.1.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV 2021)

Verkehrswertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstückes mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsobjekt betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen: Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie es sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwertes.

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und den kapitalisierten Erträgen der nutzbaren baulichen Anlagen.

C.4.1.2. Bodenwertermittlung

C.4.1.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert 01.01.2024 = 50,00 € / m²

Eigenschaften der Richtwertzone Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf.

Bauliche Nutzung: M (gemischte Baufläche)
Baureifes Land
Erschließungskosten: beitragsfrei
offene zweigeschossige Bebauung
Grundstücksgröße: 900 m²

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 05.11.2025 liegt vor.

C.4.1.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum

Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

**erschließungsfreies
Bauland**

$282 \text{ m}^2 * 72,09 \text{ €/m}^2 = 20.329,38 \text{ €}$
(siehe differenzierte Nebenrechnung)

**davon sind Zonen dem
bebauten Grundstücksteil
zuzuordnen**

**erschließungsfreies
Bauland**

282 m²

**Bodenwert ohne objektspezifische
Grundstücksmerkmale**

20.329,38 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)

0,00 €

**Objektspezifische Grundstücksmerkmale
(selbständig nutzbare Flächen)**

0,00 €

**Bodenwert mit objektspezifischen
Grundstücksmerkmalen**

gesamt

20.329,38 €

C.4.1.2.3. Nebenrechnung der Bodenwertermittlung

**Richtwert /Differenzen zum Bewertungsgrundstück
Abweichung Ab-/ Zuschläge**

der GFZ	0,00%	0,00 €/m ²
der Grundstücksgröße	+ 44,18%	+ 22,09 €/m ²
der Grundstücksform	0,00%	0,00 €/m ²
der Grundstückslage	0,00%	0,00 €/m ²
der Übertiefe	0,00%	0,00 €/m ²
des Erschließungszustandes	0,00%	0,00 €/m ²
der baulichen Ausnutzbarkeit	0,00%	0,00 €/m ²
der vorhandenen Bebauung	0,00%	0,00 €/m ²
der Marktanpassung	0,00%	0,00 €/m ²
Summe der Abweichungen:		+ 22,09 €/m ²

**Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung
der Abweichungen**

72,09 €

C.4.1.3. Ertragswertermittlung**Berechnung des Ertragswertes****Nettokaltmiete (marktüblich)**

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	monatlich in €	jährlich in €
Scheune	124	1,00	124,00	1.488,00
3 PKW Stellplätze			45,00	540,00

Jährliche Nettokaltmiete

2.028,00 €

Anmerkung

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde nach der vorliegenden Liegenschaftskarte von mir vorgenommen. Die Berechnungen können teilweise von den üblicherweise angewendeten Regelwerken (z.B. WoFIV, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Für die Übereinstimmung der Flächen mit den tatsächlichen Gegebenheiten wird von der Gutachterin keinerlei Haftung übernommen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)**Verwaltungskosten pauschal**

88,00 €

**Instandhaltungsaufwendungen 3,00 €/m²
124 m²**

372,00 €

Mietausfallrisiko 2,00 %

40,56 €

Summe BWK

500,56 €

Jährlicher Reinertrag

1.527,44 €

**Reinertragsanteil des Bodens
Liegenschaftszins * Bodenwertanteil**

2,00 % * 20.329,38 €

- 406,59 €

**Ertrag der nutzbaren baulichen
Anlagen**

1.120,85 €

**Wirtschaftliche Restnutzungs-
dauer der Gebäude**

20 Jahre (geschätzt)

**Barwertfaktor
bei 20 Jahren Restnutzungsdauer
und 2,00 % Liegenschaftszinssatz**

* 16,35

**Ertragswert der nutzbaren baulichen
Anlagen**

18.325,90 €

Nicht selbständiger Bodenwertanteil

20.329,38 €

Vorläufiger Ertragswert des bebauten

38.655,28 €

Grundstücksteils
Objektspezifische Grundstücksmerkmale 0,00 €
der Bodenwertermittlung (selbständig
nutzbare Flächen)

Objektspezifische Grundstücksmerkmale 0,00 €
der Bodenwertermittlung (allgemein)

C.4.1.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Bauschäden / -mängel 0,00 €

Summe objektspezifische Grundstücksmerkmale 0,00 €
der Ertragswertermittlung

Ertragswert insgesamt **38.655,28 €**

rd. 39.000,00 €

C.4.1.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

C.4.1.3.2.1. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel*) – Einzelaufstellung

Bezeichnung Wohnhaus	Wert
	0,00 €

Summe 0,00 €

C.4.1.4. Sachwertermittlung

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf Grundlage der Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

C.4.1.4.1. Berechnung des Gebäudewertes

Bruttogrundfläche (BGF) in m² 155,16 m²

Fiktives Baujahr 1985

Quelle Typbeschreibung aus den „Normalherstellungs-kosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: landwirtschaftliches Mehrzweckgebäude Typ

	18.5, Standard 4	
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	270,00 € / m ² BGF	
Wertermittlungsstichtag	27.11.2025	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	189,7	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten 17 %) am Wertermittlungsstichtag	$270,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 189,7 / 100 = 512,19 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungskosten der Gebäude am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$155,16 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 512,19 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	79.471,40 €
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre	
Restnutzungsdauer (siehe Nebenrechnung)	20 Jahre (geschätzt)	
Wertminderung wegen Alters (linear) 66,67 % der Herstellungskosten (incl. Baunebenkosten)		- 52.983,58 €
Gebäudezeitwert		26.487,82 €
C.4.1.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Bauschäden / -mängel (siehe Nebenrechnung)		0,00 €
Vorläufiger Gebäudewert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale		26.487,82 €

C.4.1.4.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung**C.4.1.4.1.2.1. Nebenrechnung Restnutzungsdauer**

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 2 der Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012, herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre

Ursprüngliches Baujahr 1760

**Gebäudealter zum
Wertermittlungsstichtag** 265 Jahre

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	0

Modernisierungsgrad nicht modernisiert

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzung- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks auf 20 Jahre geschätzt.

Fiktives Baujahr 1985

C.4.1.4.2. Zusammenfassung der Sachwerte

Scheune	26.487,82 €
Bodenwert	20.329,38 €
Vorläufiger Sachwert	46.817,20 €

C.4.1.4.3. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Zuschlag / Abschlag

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag rund 15 % niedriger abweichend des ermittelten Sachwerts.

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (mit Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) 46.817,20 €

Allgemeiner Marktanpassungs- - 7.022,58 €

Zu- / Abschlag hier 15 % Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt		39.794,62 €
Objektspezifische Grundstücks- merkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Objektspezifische Grundstücks- merkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)		0,00 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks		39.794,62 €
Gerundeter Sachwert	rd.	40.000,00 €

C.5. Zubehör

Der Zubehörbegriff ergibt sich aus § 55 ZVG und § 97 BGB.

Zubehör wurde bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

C.6. Wertbeeinflussende Belastungen

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Belastungen.

C.7. Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwerts liegen.

Der Ertragswert wurde mit 39.000,00 € ermittelt.
Der Sachwert wurde mit 40.000,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das gesamte Grundstück in

67822 Gaugrehweiler, Hauptstraße (Scheune)

Gemarkung Gaugrehweiler

Flurstück 2248

wurde zum Wertermittlungstichtag 27.11.2025 mit

40.000,00 €

In Worten: Vierzigtausend EURO geschätzt.

3. Zusammenstellung der Verkehrswerte:

67822 Gaugrehweiler, Hauptstr. 79	123.000,00 €
67822 Gaugrehweiler, Hauptstr. 83	89.000,00 €
67822 Gaugrehweiler, Hauptstraße (Scheune)	<u>40.000,00 €</u>
Gesamt	252.000,00 €

In Worten: Zweihundertzweiundfünfzigtausend EURO.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Stromberg, 06.01.2026

Brux

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, Auflage vom 01. September 2022
BauNVO	Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie vom 11. Januar 2011
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie vom 20. März 2014
EW-RL	Ertragswertrichtlinie vom 12. November 2015
SW-RL	Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch, Auflage vom 01. Juli 2022
LGMB RLP	Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2022

5. Verzeichnis der Anlagen

5.1. Fotos

5.2. Übersichtskarten

5.3. Liegenschaftskarte

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

5.1. Fotos - A: Hauptstr. 79



Straßenansicht



Rückansicht



Toreinfahrt

Schlafzimmer OG

Flur OG**Bad OG**

Bad OG

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Küche OG

Wohnzimmer OG



Treppenaufgang zum OG

B: Hauptstr. 83



Straßenansicht



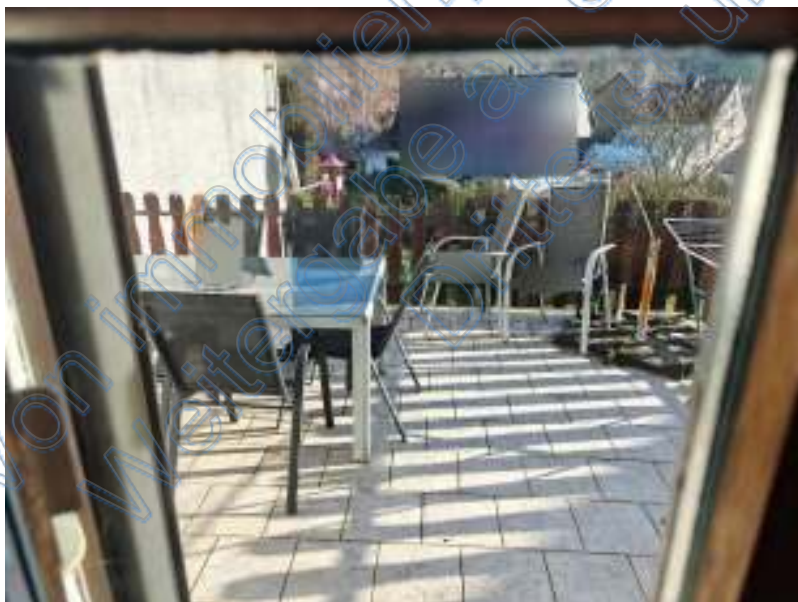
Bad EG



Bad EG

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
ist untersagt!

Küche EG



Balkon/Terrasse

Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

C: Hauptstraße (Scheune)**Straßenansicht**

5.2. Übersichtskarten

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

5.3 Liegenschaftskarte

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!